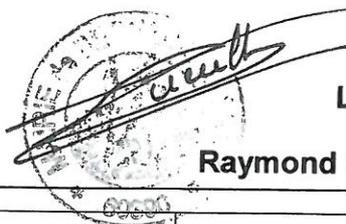


DEPARTEMENT DE L'OISE  
COMMUNE  
DE BERNEUIL-EN-BRAY

**ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

REGLEMENT ECRIT  
DOSSIER APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du 14/02/2014



Le Maire

Raymond Gueulle

Mairie de Berneuil-en-Bray  
1 Rue Neuve  
60 390 BERNEUIL-EN-BRAY

Verdi Ingénierie Seine  
ZI du Haut Villé - Rue Jean Baptiste Godin

60000 BEAUVAIS

Tel : 03.44.48.26.50

Fax : 03.44.48.18.21



4



## NOTICE D'UTILISATION

---

## QUE DETERMINE LE PLU ?

---

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

---

## COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

---

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres UA, UC, UE, UH, UHa, 1AU, 1AUm, 1AUr, A, N, Nj, Nh, NL et Nn.
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des seize articles suivants :

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

**Article 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites.

**Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

### **SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.**

**Article 3 :** Desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

**Article 4 :** Desserte des terrains par les réseaux publics.

**Article 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

**Article 6 :** Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article 7 :** Implantation par rapport aux limites séparatives.

**Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**Article 9 :** Emprise au sol des constructions.

**Article 10 :** Hauteur maximale des constructions.

**Article 11 :** Aspect extérieur des constructions.

**Article 12 :** Gestion du stationnement.

**Article 13 :** Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

### **SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S), PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

**Article 14 :** Coefficient d'occupation du sol.

**Article 15 :** Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

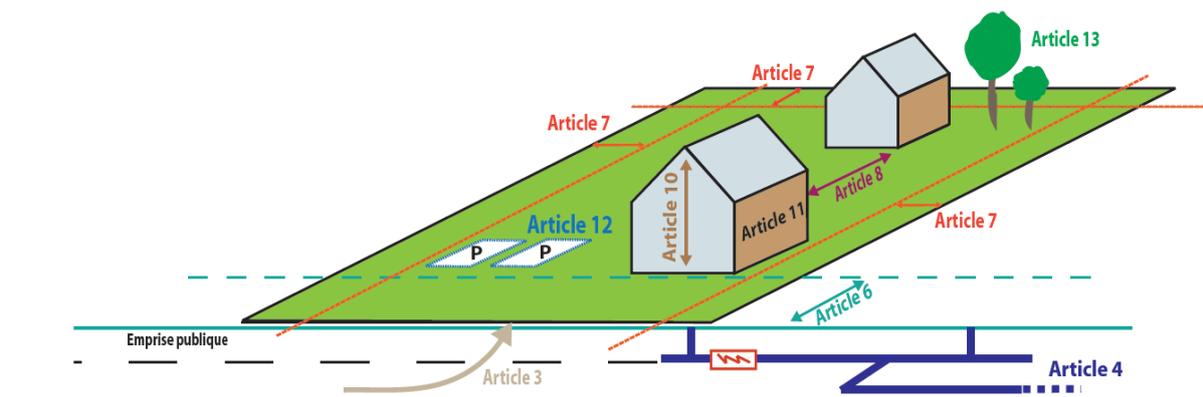
**Article 16 :** Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
  - Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables pour comprendre le contexte général.
  - Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
    - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
    - les protections établies pour la protection du patrimoine végétal ou bâti selon l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
  - Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
    - Les servitudes d'utilité publique.
    - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

---

### PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

---





## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1- CHAMP D'APPLICATION.**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire communal de Berneuil-en-Bray (art.123-1).

## **Article 2 –PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

**2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :**

**Article R.111-2 :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantations à proximité d'autres installations. ».

**Article R.111-4 :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. ».

**Article R.111-15 :** « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. ».

**Article R.111-21 :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

**2.2. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :**

### **2.2.1. Sursis à statuer.**

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- article L.111-9** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- article L.111-10** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- article L.123-6** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.
- articles L.111-7 et L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

## **2.2.2. Permis de construire et desserte par les réseaux.**

**Article L.111-4 :** Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

## **2.2.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement.**

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

**Article L.123-1-12 :** Localisation des aires de stationnement.

**Article L.123-1-13 :** Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

## **2.2.4. Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings.**

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9 b), R.443-6.
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36
- Caravanes : R.111-37 à R.111-40.
- Campings : R.111-41 à R.111-43.

## **2.2.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.**

**Article L.111-3 :** « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

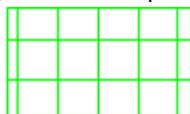
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

## **Article 3 –PRESCRIPTION DU PLU**

### **3.1. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC).**

Des espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par le quadrillage suivant rempli de carrés.



A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de carrés, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 24 octobre 1978).

### **3.2. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5-7° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés au plan par la trame suivante : 

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7°, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les tailles sanitaires doivent veiller à conserver la physionomie de l'arbre. Le remplacement doit s'effectuer en :

- respectant l'esprit de la composition des parcs ou jardins ;
- utilisant des essences bocagères pour les haies plantées tout en respectant leur morphologie.

Les parcs peuvent être recomposés sous réserve de la mise en place d'un plan d'ensemble préservant les sujets remarquables et sains.

### 3.3. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5-7°, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés au plan par la trame suivante :



En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans l'annexe « Patrimoine local ».

Le règlement du PLU, notamment les articles 6,7 et 8 (implantation des constructions par rapports aux voies, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

### 3.4. Emplacement réservé.

L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par des croisillons fins de couleur rose et répertorié par un numéro de référence.

Ils sont repérés au plan par la trame suivante :



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
  - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

#### **Article 4 –DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Le plan de zonage comprend également des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer et les éléments de paysage et du patrimoine à protéger ou à mettre en valeur.

Y figure également des emplacements réservés au bénéfice de la commune.

**4.1.** La zone urbaine sur laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :

- UA : correspond au centre aggloméré de bâti ancien existant sur Berneuil, à vocation principale d'habitat.
- UC : correspond aux zones pavillonnaires présentes sur Berneuil, à vocation principale d'habitat.
- UE : correspond à la zone à vocation industrielle, artisanale ou commerciale localisée au sein du hameau de Vaux.
- UH : correspond au tissu ancien présent sur les hameaux de Vaux et les Vivrots, à vocation principale d'habitat. Il possède un sous-secteur UHa où les hauteurs et l'emprise au sol sont différentes du secteur UH.

**4.2.** La zone à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones :

-1AU : correspond à une zone à urbaniser sur le court ou moyen terme.

-le sous-secteur 1AUm : correspond à une zone à urbaniser destinée à recevoir une occupation mixte de logements sociaux de petites tailles, de logements adaptés pour des personnes âgées, de pavillons, de constructions à usage de bureaux ou de commerces et des équipements publics ou d'intérêts généraux.

-le sous-secteur 1AUr : correspond à une zone de renouvellement urbain à l'emplacement de l'ancienne usine du hameau de Vaux/ Cette zone est destinée à recevoir une occupation mixte de logements sociaux de petites tailles et de constructions d'habitat type pavillon.

**4.3.** Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par l'indice A. La zone agricole comprend le sous-secteur Ac où sont admises les ouvertures et les exploitations de carrière.

**4.4.** Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V. Elle comprend :

-N : Elles sont constituées d'espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent, notamment d'un point de vue écologique. Elle a pour but de préserver les points de vue lointains.

- le sous-secteur Nc : il correspond à une zone naturelle où sont admises les ouvertures et les exploitations de carrières.

les sous-secteurs Nh : Ils correspondent à des constructions isolées de faible densité. Il s'agit du hameau des « Niards », du château d'Auteuil et des constructions proches de ce dernier.

- les sous-secteurs Nj : Ils correspondent à une zone naturelle comprenant des jardins et quelques pâturages.
- Le sous-secteur Nl : il correspond à une zone naturelle de loisirs.
- le sous-secteurs Nn : Il correspond à la zone naturelle de la cuesta sud du Pays de Bray concernée par la protection Natura 2000.

### **Article 5-Adaptations mineures.**

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

### **Article 6-Clôtures.**

Conformément aux dispositions de l'article R 421-12 d), le conseil municipal de la commune de Berneuil-en-Bray par délibération, a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire

### **Article 7-Permis de démolir.**

**L.421-3** : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

**L.421-6** : « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

### **Article 8 - Droit de préemption urbain**

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.



**TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1 – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UA.

Extrait du rapport de présentation : « La zone U correspond au centre aggloméré de bâti ancien existant sur Berneuil, à vocation principale d'habitat. ».

Cette zone est concernée pour partie par l'existence d'un périmètre de monument historique. Les constructions et aménagements autorisés doivent donc veiller à une attention particulière quant à la qualité architecturale du projet.

---

## INFORMATIONS

---

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- un aléa remontée de nappe est identifié sur la commune,
- un aléa coulée de boue est identifié sur le territoire.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

---

## SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE UA 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'appareils et de véhicules désaffectés, de pneus, de combustibles solides ou liquides, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de plus de 3 mois de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs en stationnement ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les constructions ou installations à usage industriel ;
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, selon les conditions de l'article UA2.

### ARTICLE UA 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureau ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement :
  - à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : boulangeries, laveries, drogueries, chaufferies, parcs de stationnement).
  - à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.
- L'extension, la restauration ou la construction d'installations ou de constructions liées à l'agriculture ou à l'élevage, satisfaisant à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers.

- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 4 unités.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

---

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### 1) Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

#### 2) Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

### ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

#### **Protection incendie**

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant.

## Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

- **Eaux pluviales**

En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

- **Eaux usées et vannes**

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver une surface libre située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

## Réseaux électriques et téléphoniques

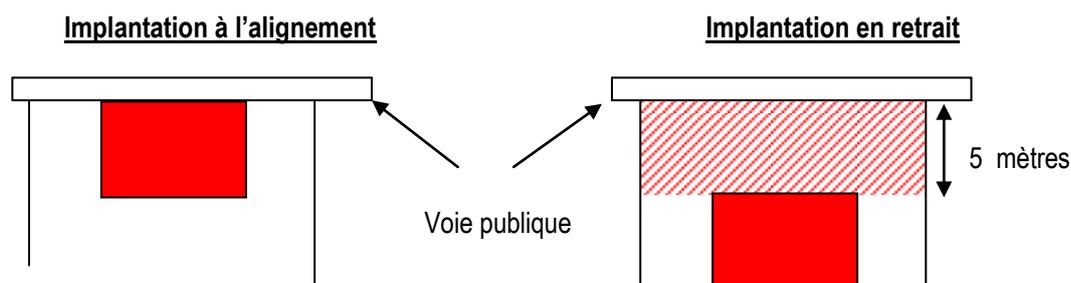
En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

### **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

En cas d'assainissement non collectif, pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir une superficie d'au moins 600m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UA 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication particulière portée au plan (marge de recul), les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

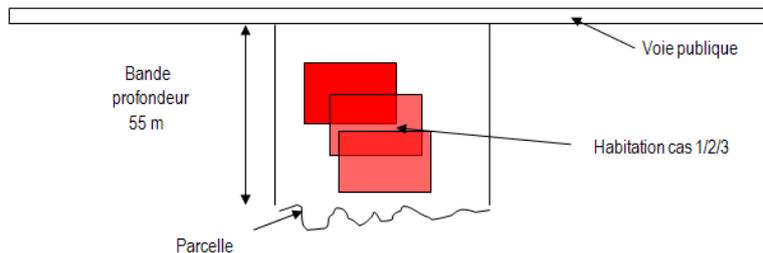


Si la construction projetée jouxte une construction existante en bon état, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour les constructions liées à une exploitation agricole.
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour la mise en valeur d'un élément bâti ou végétal, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 55 m comptée à partir de l'emprise de la voie publique ouverte à la circulation.

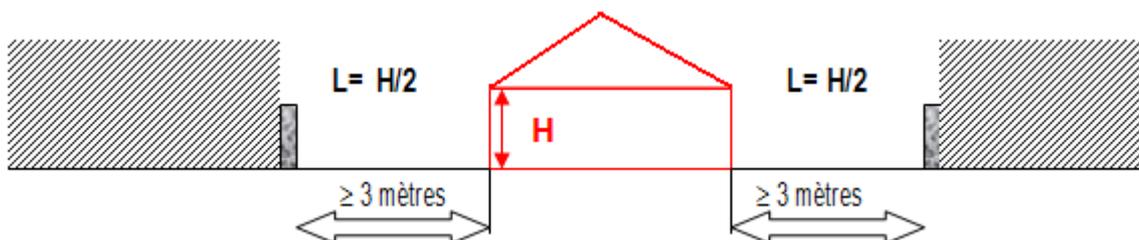


Cette disposition ne s'applique pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour les constructions liées à une exploitation agricole,
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour la mise en valeur d'un élément bâti ou végétal, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

**ARTICLE UA 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m des berges de la rivière et de 20 m des espaces boisés classés.

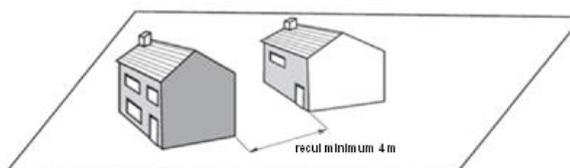
## **Dispositions diverses :**

### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour les constructions liées à une exploitation agricole,
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour la mise en valeur d'un élément bâti ou végétal, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

## **ARTICLE UA 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

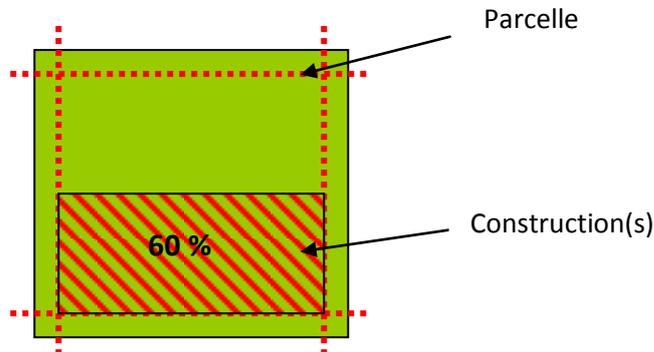


### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour les constructions liées à une exploitation agricole,
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour la mise en valeur d'un élément bâti ou végétal, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- pour les abris de jardins et les autres annexes < 25 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain.



L'emprise au sol maximale peut être portée à 80% dans le cas d'implantation de constructions destinées aux commerces, aux bureaux et à l'artisanat.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :

- les équipements et services publics, collectifs, d'infrastructure ou de superstructure.
- les reconstructions après sinistre.
- les constructions et installations agricoles.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, artisanal, commercial, de bureau ou d'entrepôt est limitée à 10 m au faîtage et ne doit pas excéder 8 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions agricoles, mesurée au faîtage, est limitée à 15 m.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## ARTICLE UA 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En cas de réfection de bâtiment, la réfection doit être de nature à préserver l'aspect typique.

### 1/ Construction à usage d'habitation

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

A l'exception des vérandas et des toits terrasses, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

### **2/ Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone UA :**

L'emploi de tôles métalliques sera interdit ainsi que celles de toutes natures (ex : bardage tôle) à celles en bardeaux bitumeux. La réfection des couvertures de petites tuiles plates et ardoises se fera à l'identique.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

### **3/Constructions et installations liées à l'agriculture et à l'élevage dans la zone UA :**

Les toitures de bâtiments à usage d'activités agricoles devront avoir un angle minimum de 12°.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

### **4/ Les annexes**

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins etc..., devront être le complément naturel de l'habitat.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes.

A l'exception des vérandas et des toits terrasses, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

La pente pourra être réduite à 25° si la ligne de faîtage du bâtiment annexe accolé est perpendiculaire à la ligne de faîtage du bâtiment principal.

La pente peut être réduite à 25° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment de l'habitation et peu visibles des voies et espaces publics.

Les citernes à gaz et autres dépôts seront non visibles depuis la rue ou ils seront cernés sur trois côtés d'écrans en bois ou végétalisés.

### **5/ Clôtures**

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures agricoles.

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel.

#### ***a) Les clôtures sur les voies et emprises publiques.***

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées :

- soit d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublée ou non d'un grillage.

-soit d'un mur-bahut de hauteur limitée à 1,20 mètre surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

-soit d'un grillage simple torsion ou système à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

-soit d'une clôture en matériaux à claire-voie « verticale »

Lorsque les constructions sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement, les clôtures seront implantées à l'alignement.

Il est interdit d'utiliser :

- à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...),
- des clôtures constituées de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,
- des clôtures en plaques de béton,
- des clôtures en thuyas,
- des treillis soudés.

### ***b) Les clôtures en limites séparatives***

Ces clôtures, si elles existent, doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées :

- d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublées ou non d'un grillage.
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage ou système à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'un barreaudage en bois
- soit en thuyas d'une hauteur maximale de 2 mètres.

## **6/ Constructions identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local (article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme).**

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales des dits bâtiments.

## **ARTICLE UA 12 - LE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

- pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

- pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de vente.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

1/ L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

2/ Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

3/L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

3/ Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) ou autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

---

### SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour toute construction, le C.O.S est fixé à 0,8.

Cette disposition ne s'applique pas :

-dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.

-en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

-pour les constructions agricoles.

#### ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

#### ARTICLE UA16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Dans le but d'anticiper l'arrivée du Très Haut Débit sur la commune, les projets de construction à usage d'habitation et les activités tertiaires devront prévoir les dispositions suivantes sur leur domaine privé :
  - Le passage d'un fourreau de 40 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à moins de 50 m de l'alignement de la voie publique,
  - Le passage d'un fourreau de 42-45 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à plus de 50 m de l'alignement de la voie publique,
  - L'installation d'un regard de contrôle et d'entretien tous les 25 m.

## CHAPITRE 2– DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UC.

Extrait du rapport de présentation : « La zone UC correspond aux zones pavillonnaires présentes sur Berneuil, à vocation principale d'habitat. ».

Cette zone est concernée pour partie par l'existence d'un périmètre de monument historique. Les constructions et aménagements autorisés doivent donc veiller à une attention particulière quant à la qualité architecturale du projet.

La zone UC fait l'objet de deux orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) sur les secteurs situés en entrée de ville (nord et sud du bourg).

---

### INFORMATIONS

---

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- un aléa remontée de nappe est identifié sur la commune,
- un aléa coulée de boue est identifié sur le territoire.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

---

### SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE UC 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'appareils et de véhicules désaffectés, de pneus, de combustibles solides ou liquides, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de plus de 3 mois de caravanes;
- Les habitations légères de loisirs en stationnement ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les constructions ou installations à usage industriel ;
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, selon les conditions de l'article UC2.

#### ARTICLE UC 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureau ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement :
  - à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : boulangeries, laveries, drogueries, chaufferies, parcs de stationnement).
  - à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des sièges agricoles.

- L'extension, la restauration ou la construction d'installations et constructions liées à l'agriculture, satisfaisant à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers.
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 4 unités.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

---

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### 1) Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

#### 2) Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **Protection incendie**

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant.

### **Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

- ***Eaux pluviales***

En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

- ***Eaux usées et vannes***

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver une surface libre située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

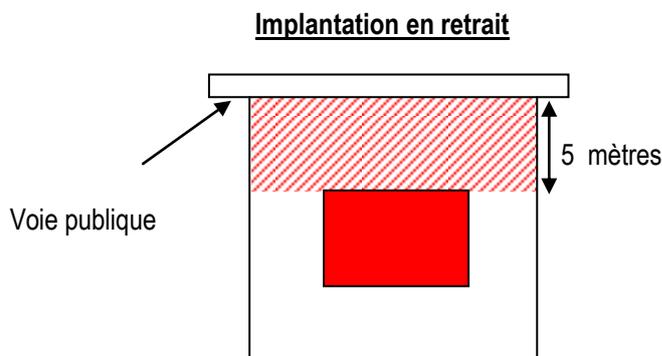
En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

## **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

En cas d'assainissement non collectif, pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir une superficie d'au moins 600m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UC 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

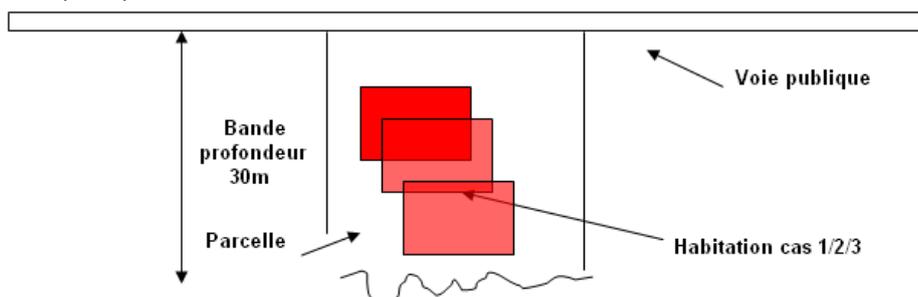
Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour les constructions liées à une exploitation agricole.
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 30m comptée à partir de l'emprise de la voie publique ouverte à la circulation.

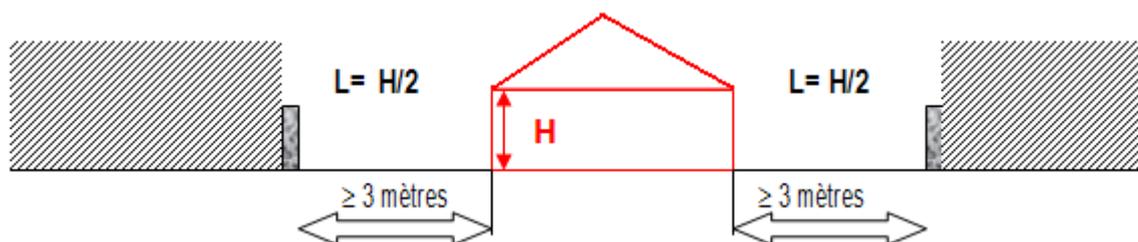


Cette disposition ne s'applique pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour les constructions liées à une exploitation agricole.
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

## ARTICLE UC 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



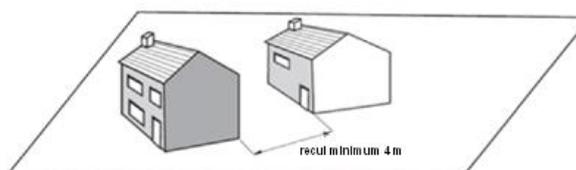
Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m des berges de la rivière et de 20 m des espaces boisés classés.

Cette disposition ne s'applique pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour les constructions liées à une exploitation agricole.
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

## ARTICLE UC 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

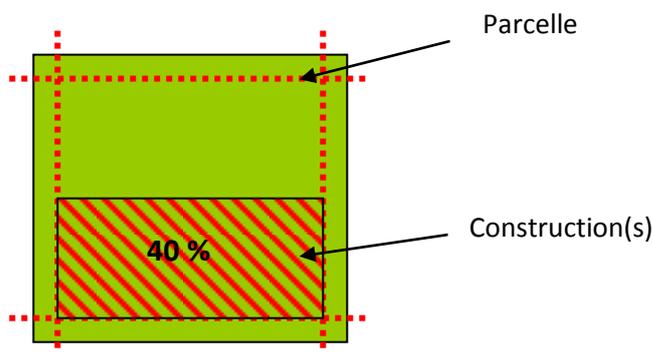


Cette disposition ne s'applique pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour les constructions liées à une exploitation agricole.
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- pour les abris de jardins et les autres annexes < 25 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.



L'emprise au sol maximale peut être portée à 80% dans le cas d'implantation de constructions destinées aux commerces, aux bureaux et à l'artisanat.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :

- les équipements et services publics, collectifs, d'infrastructure ou de superstructure.
- les reconstructions après sinistre.
- les constructions et installations agricoles.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, artisanal, commercial, de bureau ou d'entrepôt est limitée à 10 m au faîtage et ne doit pas excéder 8 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions agricoles, mesurée au faîtage, est limitée à 15 m.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

-dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.

-en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## ARTICLE UC 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En cas de réfection de bâtiment, la réfection doit être de nature à préserver l'aspect typique.

### 1/ Construction à usage d'habitation

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

A l'exception des vérandas et des toits terrasses, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

### **2/ Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone UC :**

L'emploi de tôles métalliques sera interdit ainsi que celles de toutes natures (ex : bardage tôle) à celles en bardeaux bitumeux. La réfection des couvertures de petites tuiles plates et ardoises se fera à l'identique.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

### **3/Constructions et installations liées à l'agriculture et à l'élevage dans la zone UC :**

Les toitures de bâtiments à usage d'activités agricoles devront avoir un angle minimum de 12°.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

### **4/ Les annexes**

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins etc..., devront être le complément naturel de l'habitat.

A l'exception des vérandas et des toits terrasses, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

La pente pourra être réduite à 25° si la ligne de faîtage du bâtiment annexe accolé est perpendiculaire à la ligne de faîtage du bâtiment principal.

La pente peut être réduite à 25° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment de l'habitation et peu visibles des voies et espaces publics.

Les citernes à gaz et autres dépôts seront non visibles depuis la rue ou ils seront cernés sur trois côtés d'écrans en bois ou végétalisés.

### **5/ Clôtures**

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures agricoles.

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel.

#### ***a) Les clôtures sur les voies et emprises publiques.***

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées :

- soit d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un mur-bahut de hauteur limitée à 1,20 mètre surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage simple torsion ou système à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'une clôture en matériaux à claire-voie « verticale »

Lorsque les constructions sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement, les clôtures seront implantées à l'alignement.

Il est interdit d'utiliser :

- à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...),
- des clôtures constituées de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,
- des clôtures en plaques de béton,
- des clôtures en thuyas,
- des treillis soudés.

### **b) Les clôtures en limites séparatives**

Ces clôtures, si elles existent, doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées :

- d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage ou système à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'un barreaudage en bois
- soit en thuyas d'une hauteur maximale de 2 mètres.

## **ARTICLE UC 12 - LE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

-pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

-pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de vente.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

1/ L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

2/ Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

3/L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

4/ Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

---

### SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour toute construction, le C.O.S est fixé à 0,5.

Cette disposition ne s'applique pas :

- dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- pour les constructions agricoles.

#### ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

#### ARTICLE UC16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Dans le but d'anticiper l'arrivée du Très Haut Débit sur la commune, les projets de construction à usage d'habitation et les activités tertiaires devront prévoir les dispositions suivantes sur leur domaine privé :
  - Le passage d'un fourreau de 40 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à moins de 50 m de l'alignement de la voie publique,
  - Le passage d'un fourreau de 42-45 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à plus de 50 m de l'alignement de la voie publique,
  - L'installation d'un regard de contrôle et d'entretien tous les 25 m.

## CHAPITRE 3– DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UE.

Extrait du rapport de présentation : « La zone UE correspond à la zone à vocation industrielle, artisanale ou commerciale localisée au sein du hameau de Vaux ».

---

### INFORMATIONS

---

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- un aléa remontée de nappe est identifié sur la commune,
- un aléa coulée de boue est identifié sur le territoire.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

---

### SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE UE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article UE2.

#### ARTICLE UE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés,
- Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 4 unités.
- Les constructions et installations à usage agricole, commercial, artisanal, de bureau ou d'entrepôt classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion ;
- L'extension ou la modification des installations existantes classées ou non ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement :
  - à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des sièges agricoles ou des activités autorisées dans la zone.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

---

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### 1) Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe.

#### 2) Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

### ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

#### **Protection incendie**

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant.

## **Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

- ***Eaux pluviales***

En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

- ***Eaux usées et vannes***

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver une surface libre située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

## **Réseaux électriques et téléphoniques**

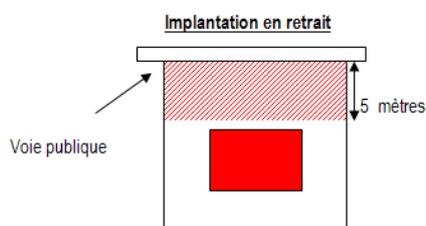
En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

## **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

En cas d'assainissement non collectif, pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir une superficie d'au moins 600m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UE 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage agricole, artisanal, commercial ou de dépôt doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.



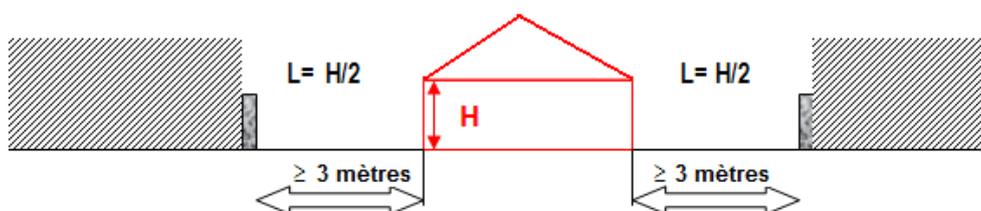
Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage ainsi que les constructions à usage d'habitation autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

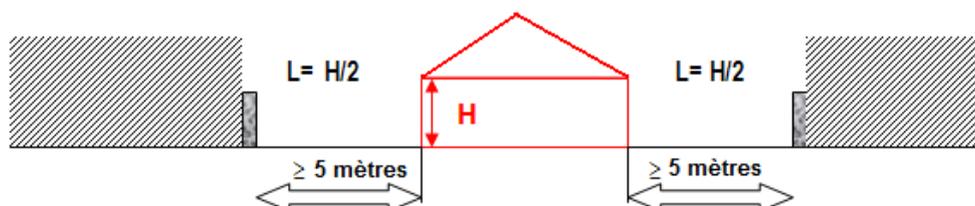
- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

## ARTICLE UE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Les autres constructions non contiguës doivent être implantées avec une marge minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.



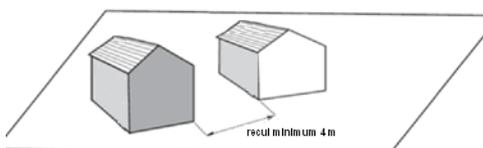
Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m des espaces boisés classés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour les constructions liées à une exploitation agricole.
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

## **ARTICLE UE 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments non contigus seront distants d'un minimum de 4 m.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour les constructions liées à une exploitation agricole.
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- pour les abris de jardins et les autres annexes < 25 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage et ne doit pas excéder 8m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 m.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE UE 11- ASPECT EXTÉRIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En cas de réfection de bâtiment, la réfection doit être de nature à préserver l'aspect typique.

### **1/ Construction à usage d'habitation**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

A l'exception des vérandas et des toits terrasses, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

### **2/ Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone UE:**

L'emploi de tôles métalliques sera interdit ainsi que celles de toutes natures (ex : bardage tôle) à celles en bardeaux bitumeux. La réfection des couvertures de petites tuiles plates et ardoises se fera à l'identique.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

### **3/Constructions et installations liées à l'agriculture et à l'élevage dans la zone UE :**

Les toitures de bâtiments à usage d'activités agricoles devront avoir un angle minimum de 12°.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

### **4/ Les annexes**

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins etc..., devront être le complément naturel de l'habitat.

A l'exception des vérandas et des toits terrasses, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

La pente pourra être réduite à 25° si la ligne de faîtage du bâtiment annexe accolé est perpendiculaire à la ligne de faîtage du bâtiment principal.

La pente peut être réduite à 25° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment de l'habitation et peu visibles des voies et espaces publics.

Les citernes à gaz et autres dépôts seront non visibles depuis la rue ou ils seront cernés sur trois côtés d'écrans en bois ou végétalisés.

### **5/ Clôtures**

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures agricoles et forestières.

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel.

#### **a) Les clôtures sur les voies et emprises publiques.**

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées :

- soit d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublée ou non d'un grillage.

- soit d'un mur-bahut de hauteur limitée à 1,20 mètre surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

- soit d'un grillage simple torsion ou système à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- soit d'une clôture en matériaux à claire-voie « verticale »

Lorsque les constructions sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement, les clôtures seront implantées à l'alignement.

Il est interdit d'utiliser :

- à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...),

- des clôtures constituées de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,

- des clôtures en plaques de béton.

- des clôtures en thuyas,

- des treillis soudés.

#### **b) Les clôtures en limites séparatives**

Ces clôtures, si elles existent, doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées :

- d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublée ou non d'un grillage,  
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

- soit d'un grillage ou système à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- soit d'un barreaudage en bois,

- soit en thuyas d'une hauteur maximale de 2 mètres.

## **ARTICLE UE 12 - LE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

- pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

- pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de vente.

- pour les constructions à usage d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

#### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

1/ L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

2/ Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

3/L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

4/ Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

---

### **SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- Dans le but d'anticiper l'arrivée du Très Haut Débit sur la commune, les projets de construction à usage d'habitation et les activités tertiaires devront prévoir les dispositions suivantes sur leur domaine privé :
  - Le passage d'un fourreau de 40 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à moins de 50 m de l'alignement de la voie publique,
  - Le passage d'un fourreau de 42-45 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à plus de 50 m de l'alignement de la voie publique,
  - L'installation d'un regard de contrôle et d'entretien tous les 25 m.

## CHAPITRE 4 – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UH.

Extrait du rapport de présentation : « La zone UH correspond au tissu ancien présent sur le hameau de Vaux. Il possède une vocation principale d'habitat ». Elle possède le sous-secteur UHa où les hauteurs et l'emprise au sol sont différentes de la zone UH.

---

### INFORMATIONS

---

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- un aléa remontée de nappe est identifié sur la commune,
- un aléa coulée de boue est identifié sur le territoire.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

---

### SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE UH 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'appareils et de véhicules désaffectés, de pneus, de combustibles solides ou liquides, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de plus de 3 mois de caravanes;
- Les habitations légères de loisirs en stationnement ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les constructions ou installations à usage industriel ;
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, selon les conditions de l'article UH2.

#### ARTICLE UH 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions et installations à usage agricole, commercial, artisanal, de bureau ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement :
  - à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : boulangeries, laveries, drogueries, chaufferies, parcs de stationnement).
  - à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des sièges agricoles.
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 4 unités.

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

---

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UH 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### 1) Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

#### 2) Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

### ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

#### Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant.

#### Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

- **Eaux pluviales**

En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

- ***Eaux usées et vannes***

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver une surface libre située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

**Réseaux électriques et téléphoniques**

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

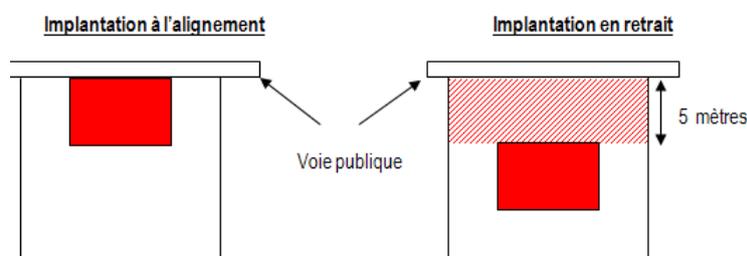
**ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

En cas d'assainissement non collectif, pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir une superficie d'au moins 600m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UH 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

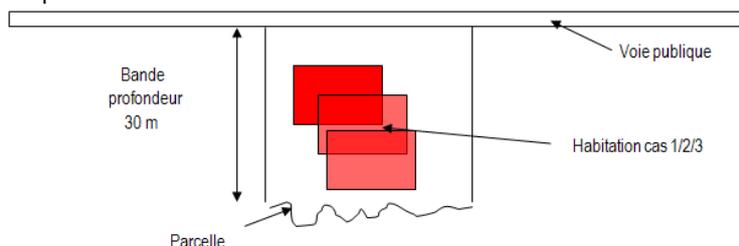
Si la construction projetée jouxte une construction existante en bon état, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour les constructions liées à une exploitation agricole.
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 30 m comptée à partir de l'emprise de la voie publique ouverte à la circulation.

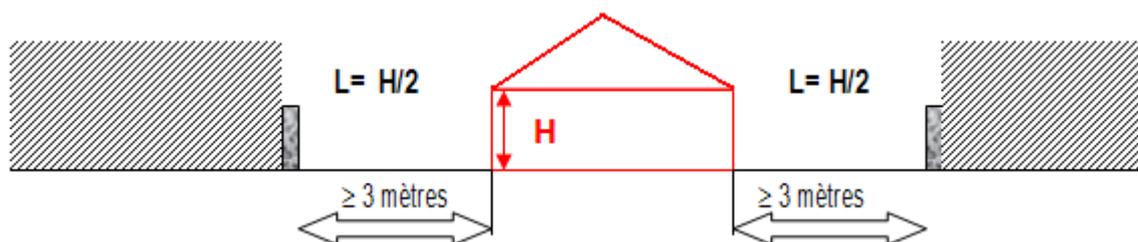


Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour les constructions liées à une exploitation agricole.
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

## ARTICLE UH 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m des espaces boisés classés.

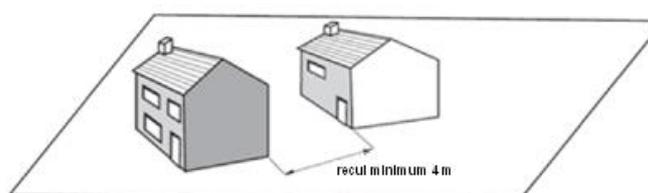
### Dispositions diverses :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour les constructions liées à une exploitation agricole.
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

## ARTICLE UH 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

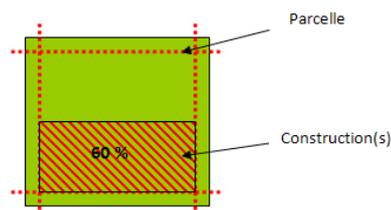


Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour les constructions liées à une exploitation agricole.
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- pour les abris de jardins et les autres annexes  $< 25 \text{ m}^2$ .

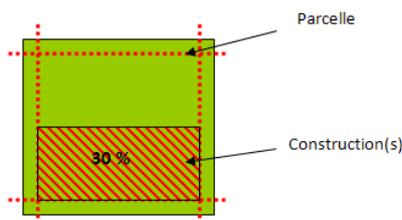
## ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain.



L'emprise au sol maximale peut être portée à 80% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur UHa, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale de la parcelle.



Dans le secteur UH et le sous-secteur UHa, il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :

- les équipements et services publics, collectifs, d'infrastructure ou de superstructure.
- les reconstructions après sinistre.
- les constructions et installations agricoles.

## ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, artisanal, commercial, de bureau ou d'entrepôt est limitée à 10 m au faîtage et ne doit pas excéder 8 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions agricoles, mesurée au faîtage, est limitée à 15 m.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Dans le sous-secteur UHa :

-La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faîtage.

-La hauteur maximale des constructions à usage artisanal, commercial, de bureau ou d'entrepôt est limitée à 10 m au faîtage et ne doit pas excéder 8 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

-La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 m.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Les règles ci-dessus de la zone UH et du sous-secteur UHa ne s'appliquent pas :

-dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.

-en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE UH 11- ASPECT EXTÉRIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En cas de réfection de bâtiment, la réfection doit être de nature à préserver l'aspect typique.

### **1/ Construction à usage d'habitation**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

A l'exception des toitures terrasses, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

### **2/ Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone UH :**

L'emploi de tôles métalliques sera interdit ainsi que celles de toutes natures (ex : bardage tôle) à celles en bardeaux bitumeux. La réfection des couvertures de petites tuiles plates et ardoises se fera à l'identique.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

### **3/Constructions et installations liées à l'agriculture et à l'élevage dans la zone UH :**

Les toitures de bâtiments à usage d'activités agricoles devront avoir un angle minimum de 12°.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

### **4/ Les annexes**

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins etc..., devront être le complément naturel de l'habitat.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

La pente pourra être réduite à 25° si la ligne de faîtage du bâtiment annexe accolé est perpendiculaire à la ligne de faîtage du bâtiment principal.

La pente peut être réduite à 25° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment de l'habitation et peu visibles des voies et espaces publics.

Les citernes à gaz et autres dépôts seront non visibles depuis la rue ou ils seront cernés sur trois côtés d'écrans en bois ou végétalisés.

### **5/ Clôtures**

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures agricoles et forestières.

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel.

### **a) Les clôtures sur les voies et emprises publiques.**

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées :

- soit d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'un grillage.
- soit d'un mur-bahut de hauteur limitée à 1,20 mètre surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage simple torsion ou système à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'une clôture en matériaux à claire-voie « verticale »

Lorsque les constructions sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement, les clôtures seront implantées à l'alignement.

Il est interdit d'utiliser :

- à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...),
- des clôtures constituées de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,
- des clôtures en plaques de béton.
- des clôtures en thuyas,
- des treillis soudés.

### **b) Les clôtures en limites séparatives**

Ces clôtures, si elles existent, doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées :

- d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage ou système à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'un barreaudage en bois
- soit en thuyas d'une hauteur maximale de 2 mètres.

## **ARTICLE UH 12 - LE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.
- pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de vente.
- pour les constructions à usage d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de construction.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

## **ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

1/ L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

2/ Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

3/L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

3/ Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) ou autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

---

### SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour toute construction, le C.O.S est fixé à 0,8.

Cette disposition ne s'applique pas :

-dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.

-en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

-pour les constructions agricoles.

#### ARTICLE UH 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

#### ARTICLE UH 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Dans le but d'anticiper l'arrivée du Très Haut Débit sur la commune, les projets de construction à usage d'habitation et les activités tertiaires devront prévoir les dispositions suivantes sur leur domaine privé :
  - Le passage d'un fourreau de 40 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à moins de 50 m de l'alignement de la voie publique,
  - Le passage d'un fourreau de 42-45 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à plus de 50 m de l'alignement de la voie publique,
  - L'installation d'un regard de contrôle et d'entretien tous les 25 m.

### **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.**

## CHAPITRE 5 – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE 1AU.

Extrait du rapport de présentation : « La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser sur le court ou moyen terme à vocation principale d'habitat. Cette zone comprend les sous-secteurs :

-1AUm qui correspond à une zone à urbaniser destinée à recevoir une occupation mixte de logements sociaux de petites tailles, de logements adaptés pour des personnes âgées, de pavillons, de constructions à usage de bureaux ou de commerces et des équipements publics ou d'intérêts généraux.

-1AUr qui correspond à une zone de renouvellement urbain à l'emplacement de l'ancienne usine du hameau de Vaux. Cette zone à urbaniser est destinée à recevoir une occupation mixte de logements sociaux de petites tailles et de constructions d'habitation type pavillon ».

Cette zone est concernée pour partie par l'existence d'un périmètre de monument historique. Les constructions et aménagements autorisés doivent donc veiller à une attention particulière quant à la qualité architecturale du projet.

Les zones 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) : une zone 1AUm sur le bourg et une zone 1AUr sur le hameau de Vaux. La zone 1AUm est concernée par un périmètre d'attente de projet d'aménagement.

---

### INFORMATIONS

---

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- un aléa remontée de nappe est identifié sur la commune,
- un aléa coulée de boue est identifié sur le territoire.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

---

### SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'appareils et de véhicules désaffectés, de pneus, de combustibles solides ou liquides, susceptibles de générer une nuisance tant au point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ;
- Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 2 unités en front à rue ;
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement de plus de 3 mois de caravanes;
- Les habitations légères de loisirs en stationnement ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les constructions ou installations destinées à l'industrie ;
- Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière ;
- Les constructions ou installations destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de ceux évoqués au sein de l'article 1AU2.

En sus de la zone 1AU, sont interdites au sein du sous-secteur 1AUm :

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-2-a) du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du présent règlement font apparaître les secteurs où les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 0 m<sup>2</sup> y sont interdites. Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent P.L.U.

## **ARTICLE 1AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.**

Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureau ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement :  
-à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : boulangeries, laveries, drogueries, chaufferies, parcs de stationnement).
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 4 unités.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### 1) Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

#### 2) Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- Toute nouvelle voirie créée doit prendre en compte les modes doux de déplacement.

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

### Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant.

### Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

- **Eaux pluviales**

En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

- **Eaux usées et vannes**

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver une surface libre située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

### Réseaux électriques et téléphoniques

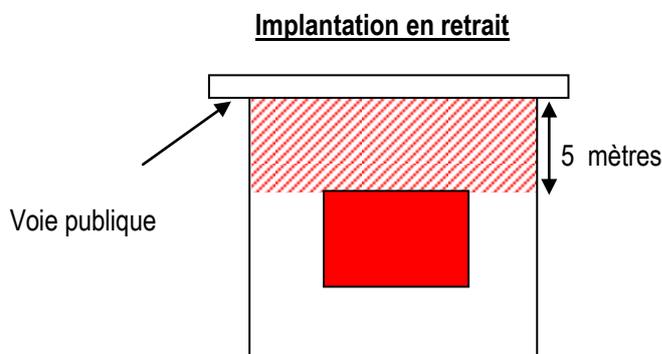
En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

## ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.

En cas d'assainissement non collectif, pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir une superficie d'au moins 600m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 1AU 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

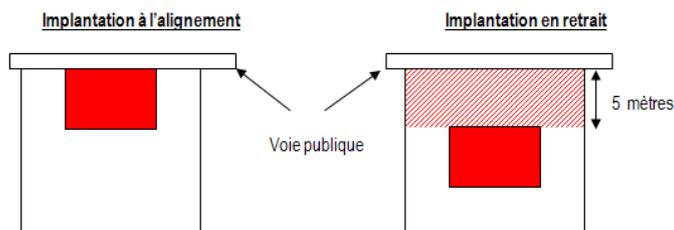
Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.



Dans le sous-secteur 1AUr :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Si la construction à usage d'habitation projetée jouxte une construction existante en bon état, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction.

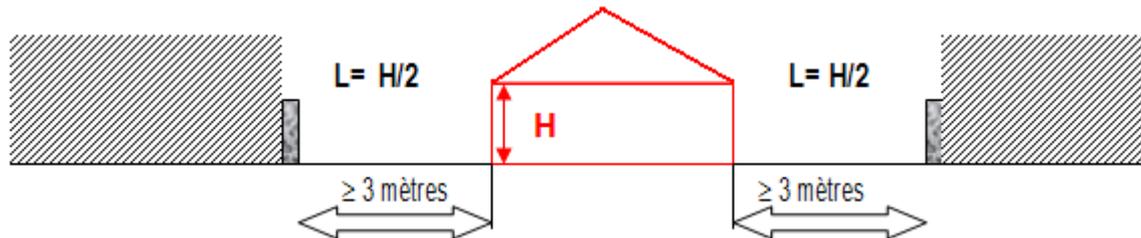


Ces dispositions de la zone 1AU et du sous-secteur 1AUr ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

## ARTICLE 1AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

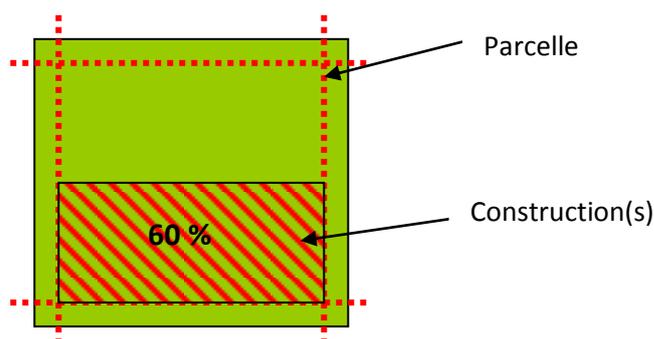
- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

## ARTICLE 1AU 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain.



L'emprise au sol maximale peut être portée à 80% dans le cas d'implantation de constructions destinées aux commerces, aux bureaux et à l'artisanat.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :

- les équipements et services publics, collectifs, d'infrastructure ou de superstructure.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, artisanal, commercial, de bureau ou d'entrepôt est limitée à 10 m au faîtage et ne doit pas excéder 8 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

-dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.

## **ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTÉRIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En cas de réfection de bâtiment, la réfection doit être de nature à préserver l'aspect typique.

### **1/ Construction à usage d'habitation**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

A l'exception des vérandas et des toits terrasses, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

### **2/ Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone 1AU :**

L'emploi de tôles métalliques non laquées est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

### **3/ Les annexes**

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins etc..., devront être le complément naturel de l'habitat.

A l'exception des vérandas et des toits terrasses, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

La pente pourra être réduite à 25° si la ligne de faîtage du bâtiment annexe accolé est perpendiculaire à la ligne de faîtage du bâtiment principal.

La pente peut être réduite à 25° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment de l'habitation et peu visibles des voies et espaces publics.

Les citernes à gaz et autres dépôts seront non visibles depuis la rue ou ils seront cernés sur trois côtés d'écrans en bois ou végétalisés.

#### **4/ Clôtures**

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures agricoles et forestières.

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel.

##### **a) Les clôtures sur les voies et emprises publiques.**

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées :

- soit d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublée ou non d'un grillage.
- soit d'un mur-bahut de hauteur limitée à 1,20 mètre surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage ou système à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Lorsque les constructions sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement, les clôtures seront implantées à l'alignement.

Il est interdit d'utiliser :

- à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...),
- des clôtures constituées de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,
- des clôtures en plaques de béton.
- des clôtures en thuyas.

##### **b) Les clôtures en limites séparatives**

Ces clôtures, si elles existent, doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées :

- d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublées ou non d'un grillage.
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage ou système à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'une clôture en panneau de bois ou en béton d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit en thuyas d'une hauteur maximale de 2 mètres.

#### **ARTICLE 1AU 12 - LE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement exception faite des logements locatifs aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de vente.

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs devront également être prévus.

Des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus dans les projets de constructions.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

1/ L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

2/ Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

3/L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

4/ Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

---

## **SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pour toute construction, le C.O.S est fixé à 0,8.

Cette disposition ne s'applique pas :

-dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.

### **ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- Dans le but d'anticiper l'arrivée du Très Haut Débit sur la commune, les projets de construction à usage d'habitation et les activités tertiaires devront prévoir les dispositions suivantes sur leur domaine privé :
  - Le passage d'un fourreau de 40 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à moins de 50 m de l'alignement de la voie publique,
  - Le passage d'un fourreau de 42-45 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à plus de 50 m de l'alignement de la voie publique,
  - L'installation d'un regard de contrôle et d'entretien tous les 25 m.

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.**

## CHAPITRE 6-DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation : « C'est une zone naturelle non équipée, protégée au titre des activités agricoles ».

Cette zone est concernée pour partie par l'existence d'un périmètre de monument historique. Les constructions et aménagements autorisés doivent donc veiller à une attention particulière quant à la qualité architecturale du projet.

---

### INFORMATIONS

---

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- un aléa remontée de nappe est identifié sur la commune,
- un aléa coulée de boue est identifié sur le territoire.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

---

### SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit en zone A tout ce qui n'est pas constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et installations et constructions liées à l'agriculture ou à l'élevage.

#### ARTICLE A 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Seules sont autorisées :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les installations, transformations, extensions et constructions, classées ou non, liées à l'agriculture ou à l'élevage et à l'exploitation forestière.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes (abris de jardins, bûcher,...) à condition que ces constructions soient situées à proximité du siège d'exploitation.
- Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités, de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme,...) et de vente à la ferme (magasin à la ferme, point de vente,...) dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante.
- Les constructions et installations destinées à l'activité de production de gaz par méthanisation de déchet, sous réserve de répondre aux critères lui permettant d'être assimilée à une activité agricole (50% de matières premières issues des exploitations, et revente ou nécessaire à l'activité agricole).
- Les établissements hippiques, sous réserve du Règlement Sanitaire Départemental et du respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.
- Les établissements hippiques à usage de loisirs (manège-randonnées-promenades).
- L'extension ou la modification des installations existantes classées ou non.
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

---

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### 1) Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

#### 2) Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### **Alimentation en eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans ce cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformations de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

#### **Protection incendie**

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant.

## **Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

- ***Eaux pluviales***

En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

- ***Eaux usées et vannes***

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver une surface libre située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

## **Réseaux électriques et téléphoniques**

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

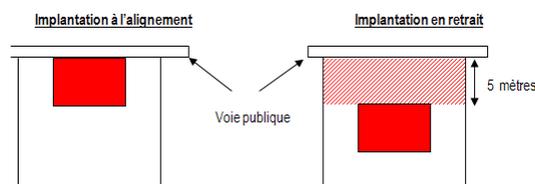
## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

En cas d'assainissement non collectif, pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir une superficie d'au moins 600m<sup>2</sup>.

## ARTICLE A 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Si la construction projetée jouxte une construction existante en bon état, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction.

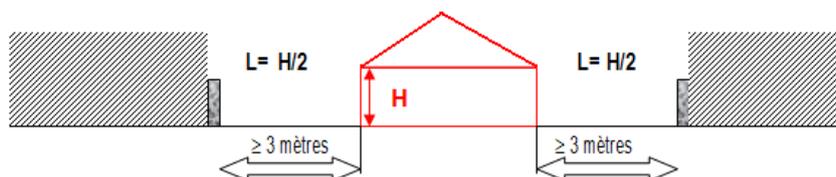


Ces dispositions ne s'appliquent pas :

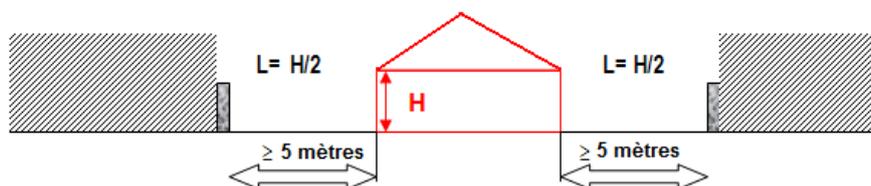
- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

## ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Les autres constructions non contigües doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5m.



Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m des espaces boisés classés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

## **ARTICLE A 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage et ne doit pas excéder 8m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 m.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

-dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures.

-aux éléments de superstructures (cheminée, éléments techniques, ascenseurs, etc...)

-en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme). La hauteur du bâtiment pourra donc être la même que le bâtiment initial d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE A 11- ASPECT EXTÉRIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En cas de réfection de bâtiment, la réfection doit être de nature à préserver l'aspect typique.

### **1/ Construction à usage d'habitation**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

A l'exception des vérandas et des toits terrasses, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

### **2/ Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone A :**

L'emploi de tôles métalliques non laquées est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques suivront les prescriptions jointes en annexe (recommandations).

### **3/Constructions et installations liées à l'agriculture et à l'élevage :**

Les toitures de bâtiments à usage d'activités agricoles devront avoir un angle minimum de 12°.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

### **4/ Les annexes**

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins etc..., devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

A l'exception des vérandas et des toits terrasses, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

La pente pourra être réduite à 25° si la ligne de faîtage du bâtiment annexe accolé est perpendiculaire à la ligne de faîtage du bâtiment principal.

La pente peut être réduite à 25° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment de l'habitation et peu visibles des voies et espaces publics.

Les citernes à gaz et autres dépôts seront non visibles depuis la rue ou ils seront cernés sur trois côtés d'écrans en bois ou végétalisés.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable seront préférentiellement aménagés sans visibilité depuis l'espace public.

### **5/ Clôtures**

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures agricoles et forestières.

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel.

#### ***a) Les clôtures sur les voies et emprises publiques.***

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées :

- soit d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublée ou non d'un grillage.
- soit d'un mur-bahut de hauteur limitée à 1,20 mètre surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage ou système à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Lorsque les constructions sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement, les clôtures seront implantées à l'alignement.

Il est interdit d'utiliser :

- à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...),
- des clôtures constituées de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,
- des clôtures en plaques de béton.
- des clôtures en thuyas.

### ***b) Les clôtures en limites séparatives***

Ces clôtures, si elles existent, doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées :

- d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublée ou non d'un grillage.
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage ou système à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'une clôture en panneau de bois ou en béton d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit de thuyas d'une hauteur maximale de 2 mètres.

### **ARTICLE A 12 - LE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1/ L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

2/ Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

3/L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

4/ Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

5/ Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

---

### SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- Dans le but d'anticiper l'arrivée du Très Haut Débit sur la commune, les projets de construction à usage d'habitation et les activités tertiaires devront prévoir les dispositions suivantes sur leur domaine privé :
  - Le passage d'un fourreau de 40 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à moins de 50 m de l'alignement de la voie publique,
  - Le passage d'un fourreau de 42-45 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à plus de 50 m de l'alignement de la voie publique,
  - L'installation d'un regard de contrôle et d'entretien tous les 25 m.

## **TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE 7 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE N.

Extrait du rapport de présentation : « Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent, notamment du point de vue écologique. Elle a pour but de préserver les points de vue lointains. Cette zone est concernée pour partie par l'existence d'un périmètre de monument historique. Les constructions et aménagements autorisés doivent donc veiller à une attention particulière quant à la qualité architecturale du projet.

Elle comprend les sous-secteurs :

-Nc qui correspond à une zone naturelle où sont admises les ouvertures et les exploitations de carrières.

-Nh qui correspond à une zone naturelle comprenant des constructions isolées dont le développement sera limité. Il s'agit du hameau des « Niards », du château d'Auteuil et des constructions proches de ce dernier.

-Nj qui correspond à une zone naturelle comprenant des jardins et quelques pâturages.

-Nl qui correspond à une zone naturelle de loisirs.

-Nn qui correspond à une zone naturelle correspondant à des espaces protégés au titre de la Directive Européenne « Habitats » : site Natura 2000 de la cuesta sud du Pays de Bray. Il convient de se rapprocher du gestionnaire du site Natura 2000 en cas de projet dans ce secteur.

---

### INFORMATIONS

---

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- un aléa remontée de nappe est identifié sur la commune,
- un aléa coulée de boue est identifié sur le territoire.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

---

### SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N2.

#### ARTICLE N 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont autorisés sous conditions en zone N :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les abris pour animaux à condition que leur surface n'excède pas 50m<sup>2</sup>, qu'ils soient réalisés en bois et fermés sur trois côtés au maximum. ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sont exclusivement autorisés sous conditions dans le sous secteur Nc :

- Les ouvertures et les exploitations de carrières dans les conditions qui seront fixées par l'arrêté d'autorisation.

Sont exclusivement autorisés sous conditions dans le sous secteur Nh :

- Les bâtiments annexes, abris de jardin, piscines, à condition que ces constructions dépendent d'une construction principale et que leur nombre ne dépasse pas 4 unités.
- Les réparations, aménagements ou extensions inférieures ou égales à 30% de la surface au plancher des constructions existantes à vocation d'habitat, en une ou plusieurs fois.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface au plancher des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme,...).

Sont exclusivement autorisés sous conditions en zone Nj :

- La construction d'abris de jardin et d'abris pour animaux.

Sont exclusivement autorisés sous conditions en zone Nl :

- les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Sont exclusivement autorisés sous conditions en zone Nn:

- Les constructions nommées ci-dessous, après réalisation d'une étude d'impact relative à la protection de l'environnement et après évaluation des incidences des projets sur le site Natura 2000 :
  - les maisons d'accueil au public, local technique public nécessaire à la gestion du milieu ;
  - les aménagements légers (abris pour animaux, cabane de bucheron, local à bois) liés à l'exploitation agricole ou forestière dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> ;
  - les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
  - les constructions nécessaires à la préservation ou valorisation des espaces naturels concerné par un zonage Natura 2000 ou ZNIEFF

---

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### 1) Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

#### 2) Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### **Alimentation en eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans ce cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformations de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

#### **Protection incendie**

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant.

#### **Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

- **Eaux pluviales**

En l'absence d'un réseau pluvial, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public seulement si le demandeur du permis de construire démontrera qu'il a mis en œuvre sur le terrain d'assiette du projet, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau collecteur, par des solutions d'infiltration, de rétention et ou de récupération des eaux de pluie.

- **Eaux usées et vannes**

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour se raccorder sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver une surface libre située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface devra être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

En règle générale, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

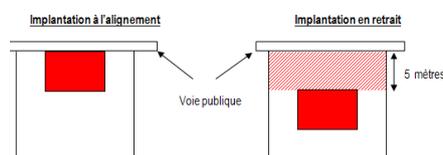
## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.**

En cas d'assainissement non collectif, pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir une superficie d'au moins 600m<sup>2</sup>.

## ARTICLE N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Si la construction projetée jouxte une construction existante en bon état, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction.

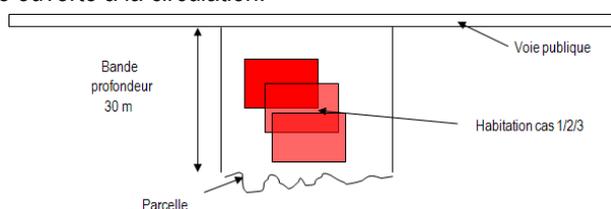


Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour la mise en valeur d'un élément bâti ou végétal, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

En sus, dans le sous secteur Nh :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 30 m comptée à partir de l'emprise de la voie publique ouverte à la circulation.

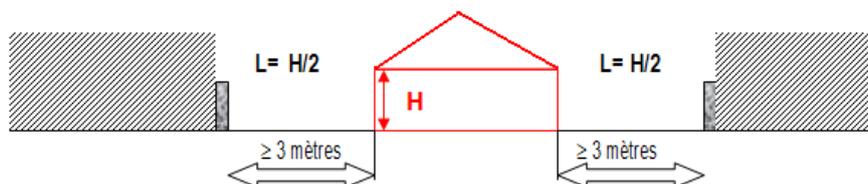


Ces dispositions ne s'appliquent pas :

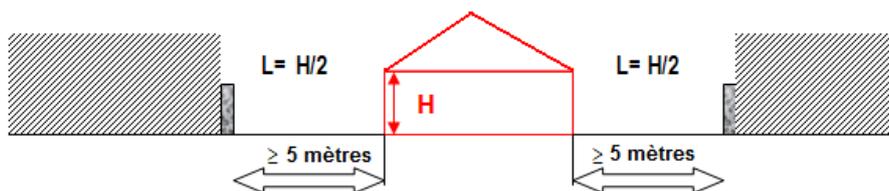
- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour les constructions liées à une exploitation agricole.
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour la mise en valeur d'un élément bâti ou végétal, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

## ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Les autres constructions non contiguës doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5m.



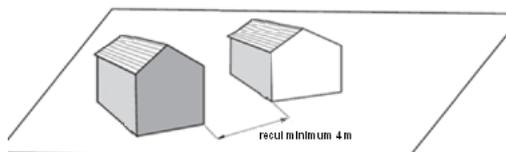
Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 m des espaces boisés classés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas de réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U,
- pour les reconstructions après sinistre,
- pour la mise en valeur d'un élément bâti ou végétal, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

## ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non contigus seront distants d'un minimum de 4 m.

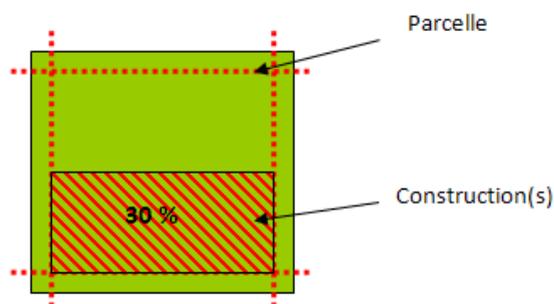


Cette disposition ne s'applique pas :

- aux ouvrages répondant à un intérêt collectif ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et ou au milieu naturel.
- pour les reconstructions à l'identique après sinistre,
- pour la mise en valeur d'un élément bâti ou végétal, faisant l'objet d'une protection édictée au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.
- pour les abris de jardins et les autres annexes < 25 m<sup>2</sup>.
- pour les constructions agricoles.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le sous-secteur Nh, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale de la parcelle.



Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :

- les équipements et services publics, collectifs, d'infrastructure ou de superstructure.
- les reconstructions après sinistre.
- les constructions agricoles.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage et ne doit pas excéder 8m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 m.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

-dans le cas d'équipements publics ou d'infrastructures. Il en est de même pour les réparations et les aménagements des constructions existantes.

-en cas de reconstruction à l'identique après sinistre : la hauteur du bâtiment pourra donc être la même que le bâtiment initial d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE N 11- ASPECT EXTÉRIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par un périmètre de monument historique tel qu'identifié au plan des servitudes, le projet veillera à respecter les caractéristiques architecturales des bâtiments qualitatifs environnants.

En cas de réfection de bâtiment, la réfection doit être de nature à préserver l'aspect typique.

### **1/ Construction à usage d'habitation**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

A l'exception des vérandas et des toits terrasses, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

### **2/ Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone N :**

L'emploi de tôles métalliques non laquées est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques suivront les prescriptions jointes en annexe (recommandations).

### **3/Constructions et installations liées à l'agriculture et à l'élevage :**

Les toitures de bâtiments à usage d'activités agricoles devront avoir un angle minimum de 12°.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

L'emploi de toute couleur criarde sur une grande surface et du blanc pur est interdit.

#### **4/ Les annexes**

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abris de jardins etc..., devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

A l'exception des vérandas et des toits terrasses, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

La pente pourra être réduite à 25° si la ligne de faîtage du bâtiment annexe accolé est perpendiculaire à la ligne de faîtage du bâtiment principal.

La pente peut être réduite à 25° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment de l'habitation et peu visibles des voies et espaces publics.

Les citernes à gaz et autres dépôts seront non visibles depuis la rue ou ils seront cernés sur trois côtés d'écrans en bois ou végétalisés.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable seront préférentiellement aménagés sans visibilité depuis l'espace public.

#### **5/ Clôtures**

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures agricoles et forestières.

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel.

##### ***a) Les clôtures sur les voies et emprises publiques.***

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées :

- soit d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublée ou non d'un grillage.
- soit d'un mur-bahut de hauteur limitée à 1,20 mètre surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage ou système à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Lorsque les constructions sont implantées avec un recul par rapport à l'alignement, les clôtures seront implantées à l'alignement.

Il est interdit d'utiliser :

- à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses,...),
- des clôtures constituées de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,
- des clôtures en plaques de béton.
- des clôtures en thuyas.

### **b) Les clôtures en limites séparatives**

Ces clôtures, si elles existent, doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées :

- d'une haie végétale ou de rideaux d'arbustes d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublée ou non d'un grillage.
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.
- soit d'un grillage ou système à claire voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit d'une clôture en panneau de bois ou en béton d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- soit de thuyas d'une hauteur maximale de 2 mètres.

### **ARTICLE N 12 - LE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

1/ L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

2/ Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Toute aire de stationnement supérieure à 5 places fera l'objet d'un aménagement paysager, intégrant des plantations.

3/L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

4/ Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et autres dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

5/ Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

6/ Les haies figurant au plan de zonage (pv1 et pv2) sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Le principe de haies doit être maintenu.

---

### SECTION III - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- Dans le but d'anticiper l'arrivée du Très Haut Débit sur la commune, les projets de construction à usage d'habitation et les activités tertiaires devront prévoir les dispositions suivantes sur leur domaine privé :
  - Le passage d'un fourreau de 40 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à moins de 50 m de l'alignement de la voie publique,
  - Le passage d'un fourreau de 42-45 en PVC vert dans une tranchée si l'habitation à connecter est située à plus de 50 m de l'alignement de la voie publique,
  - L'installation d'un regard de contrôle et d'entretien tous les 25 m.

## **ANNEXE DU REGLEMENT.**

Le présent document, intitulé « Annexe du règlement », a pour objet de préciser l'application de servitudes d'urbanismes particulières, ainsi que la portée des dispositions reportées graphiquement sur le plan de zonage (pièce n°3).

## **Sommaire.**

- 1. Les servitudes d'urbanisme particulières**
  - 1.1. Les emplacements réservés.**
  - 1.2. Les protections du patrimoine bâti et végétal au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.**
  
- 2. Recommandations pour les dispositifs à économie d'énergie et les nouvelles technologies**
  
- 3. Lexique**

---

## 1. Les servitudes d'urbanisme particulières.

---

### 1.1. Les emplacements réservés.

En application des articles L.123-1-8° et R.123-11 d) du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Ainsi, 4 emplacements réservés ont été mis en place sur le territoire de Berneuil-en-Bray. Celui-ci est repéré sur le document graphique par une trame particulière et identifiés par un numéro.

Ce numéro permet d'identifier, dans le tableau ci-dessous, la destination de l'emplacement réservé et son bénéficiaire.

- **Conséquences de la mise en place d'un emplacement réservé :**

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par une telle servitude, conformément aux dispositions de l'article L.123-17. Il a ainsi la possibilité de mettre la collectivité, bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquérir son terrain, selon les modalités définies aux articles L.230-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour le calcul des droits à construire, les emplacements réservés sont déduits de la superficie du terrain conformément à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, le propriétaire peut bénéficier de l'application du C.O.S sur l'ensemble de son terrain s'il cède gratuitement la partie de celui-ci par l'emplacement réservé (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

- **Liste des emplacements réservés sur la commune de Berneuil-en-Bray.**

Emplacements réservés au titre de l'article L.123-1.8° du Code de l'Urbanisme.

Nom	Superficie	Bénéficiaire	Objet	Destination
ER1	964 m <sup>2</sup>	Commune	Future voie	Voirie
ER2	498,7 m <sup>2</sup>	Commune	Elargissement de l'impasse Denelle	Voirie
ER3	213 m <sup>2</sup>	Commune	Elargissement de la rue du Larris Villers	Voirie
ER4	85,3 m <sup>2</sup>	Commune	Parking public	Stationnement
ER5	319 m <sup>2</sup>	Commune	Chemin piétonnier	Chemin
ER6	336 m <sup>2</sup>	Commune	Espace paysagé	Plantations

## 1.2. Les protections du patrimoine bâti et végétal au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Les constructions d'intérêt patrimonial sont repérées sur le plan de zonage. Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

-tous les travaux qui ne sauraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17).

-tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoines seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver.

Pour plus de renseignement au sujet du patrimoine à préserver, les fiches d'identification seront annexées au présent P.L.U.

Patrimoine bâti		
Adresse	Références cadastrales	Dénomination
3 rue Patin	000 G 530 SECTION LE VILLAGE	Bâtiment en brique et bois apparent + tuiles plates et cheminée en brique
Intersection rue Neuve et rue aux Prêtres	000 G 122 SECTION LE VILLAGE 000 G 120 SECTION LE VILLAGE	Lavoirs



Photo des lavoirs et de la construction en brique au n°3 de la rue Patin à préserver.

Patrimoine naturel	
Références cadastrales et identification	Longueur de la haie ou de l'alignement d'arbre
N° DE LA HAIE/ALIGNEMENT D'ARBRE : <b>PV1, PV2.</b> SECTIONS CADASTRALES : <b>CHATEAU D'AUTEUIL</b> N° DE PARCELLES : <b>000 D 569</b>	pv1 = 695m pv2 = 703 m



Photo des haies à préserver au niveau de l'entrée de commune depuis Auteuil.

### **1.3. Le périmètre d'attente au titre de l'article L.123-2-a) du Code de l'Urbanisme.**

Les documents graphiques du règlement font apparaître le secteur d'attente établi sur la propriété Tombeur, en application du a) de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, pour une durée de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global du site. Les constructions ou installations d'une surface de plancher supérieure à 0 m<sup>2</sup> y sont interdites. Pour information, une étude de faisabilité est en cours de réalisation sur ce site. Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent P.L.U.

### **1.4. Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.**

Des espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de carrés, les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abatages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 24 octobre 1978).

---

## 2. Recommandations pour les dispositifs à économie d'énergie et les nouvelles technologies

---

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture avec les réserves suivantes : pour les matériaux et les systèmes novateurs utilisant l'énergie renouvelable comme source d'énergie (panneaux solaires ou autres) sont autorisés s'ils sont non visibles de la rue et intégrés à la toiture. Les panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol, en cas d'impossibilité ils pourront être intégrés à la toiture mais ils ne seront pas situés dans le 1/3 supérieur de la toiture. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de couverture dominant. Ils seront par ailleurs réglementés dans les zones protégées, et les zones à définir avec l'Architecte des Bâtiments de France. Ils ne sont pas autorisés dans les sites ou espaces protégés.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble, les antennes paraboliques et les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public seront traités de même et seront autorisés à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

Les éoliennes ne seront pas implantées à moins de 15 km des monuments historiques, des éléments patrimoniaux repérés à l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et des cônes de vues.

En cas de mise en place d'éoliennes individuelles (micro-éoliennes), celles-ci ne devront pas dépasser 12 mètres de haut et ne pas être visibles depuis les espaces publics et ne seront pas autorisées dans les sites et les espaces protégés, ni dans les cônes de vue à préserver.

---

### 3. Lexique.

---

**En cas de discordance entre le lexique et le corps du règlement, les dispositions de ce dernier l'emportent.**

#### **Abri de jardin :**

Construction d'aspect bois, de teinte naturelle ou en bardages (métalliques ou fibrociment) teintés en vert foncé ou brun sombre, d'aspect mat, de toiture foncée non réfléchissante, de hauteur inférieure à 2,5 mètres et de superficie inférieure à 20m<sup>2</sup>, qui ne recevra ni de l'habitat, ni de l'activité.

#### **Affouillement – Exhaussement des sols :**

Tous travaux de remblai et de déblai sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

#### **Alignement :**

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

#### **Annexe :**

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. L'annexe est de taille plus réduite que la construction principale. Il s'agit d'une construction distincte : elle possède son entrée et il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions, qui peuvent être accolée ou non.

#### **Caravane :**

Sont regardé comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

#### **Carrière :**

Les gîtes de substance minérales ou fossiles renfermés dans le sein de la terre ou existant à la surface sont, relativement à leur régime légal, considérés comme mines ou comme carrières.

#### **Coefficient d'occupation du sol :**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètre carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

$COS = \text{m}^2 \text{ de surface au plancher} / \text{m}^2 \text{ de terrain.}$

La COS appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de surface au plancher susceptible d'être édifiée.

Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> affecté d'un COS de 0,5, il est possible de construire  $1000 \times 0,5 = 500\text{m}^2$  de surface de plancher.

### **Emprise au sol :**

C'est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain d'assiette du projet.

### **Exhaussement de sol :**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

### **Façade d'une construction :**

La notion de façade d'une construction telle qu'elle est employée dans le PLU, est comprise comme la face verticale du bâtiment, située au dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée, ou de l'emprise publique (façade avant), même si elle n'est pas contiguë.

### **Limite de voie :**

La limite de voie est la limite entre la voie et les propriétés riveraines. Lorsque la voie appartient au domaine public, la limite de voie est l'alignement.

### **Limite séparative :**

La limite séparative est la limite qui sépare le terrain d'assiette d'une autre unité foncière ne constituant pas une voie ou emprise publique. Cette notion englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

La limite séparative latérale aboutit à au moins une de ses extrémités à une limite de voie, publique ou privée, ou emprise publique.

La limite séparative de fond n'aboutit à aucune voie, publique ou privée, ou emprise publique.